



Investissement en  
nue-propriété

# Rueil- Malmaison

Caract'r

71-75, boulevard de Richelieu  
92500 Rueil-Malmaison

 **inter invest**  
immobilier

# Sommaire

---

Investir à Rueil-Malmaison	03
----------------------------	----

---

Le quartier	04
-------------	----

---

Une localisation de choix	05
---------------------------	----

---

Le programme	07
--------------	----

---

Les intervenants	10
------------------	----

---

Les points clés	11
-----------------	----

---

Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété	13
--	----

---

Rappel des risques	17
--------------------	----

---

Le groupe Inter Invest	18
------------------------	----

---

# Investir à Rueil-Malmaison

Le Grand Paris, qui regroupe la capitale et 130 communes des grande et petite couronnes, a pour ambition de faire de Paris et sa périphérie une grande métropole mondiale. En son sein, Rueil-Malmaison, située à seulement 10 minutes de la Défense en RER A et bientôt desservie par le Grand Paris Express, nouveau métro de près de 200 km de ligne, est l'une des villes les plus dynamiques des Hauts-de-Seine.

Lovée sur les bords de Seine, Rueil-Malmaison est une ville d'art et d'histoire sublimée par l'empreinte de Napoléon Bonaparte. Sa proximité avec le quartier d'affaires de la Défense et sa grande qualité de vie qui s'illustre par ses nombreux parcs, ses complexes sportifs et culturels, son centre-ville commerçant et ses établissements scolaires, sont des atouts majeurs qui séduisent de plus en plus d'investisseurs.

La commune profite d'une dynamique économique et d'un écosystème favorable aux entreprises. 5350 entreprises dont 70 sièges sociaux s'y sont installés, comme le groupe PSA Peugeot Citroën, Schneider Electric ou encore Danone.

La ville est prisée à la fois par les familles, qui apprécient son esprit de village et sa douceur de vivre, et les jeunes actifs à la recherche d'un logement proche de la capitale. Enfin, l'arrivée du Grand Paris Express à Rueil-Malmaison renforcera l'attrait des Franciliens pour la commune, en reliant cette dernière à 68 nouvelles gares.



Vue sur le château de Malmaison



- Grand Paris Express
- Mise en service à l'horizon 2030
- Gare du Grand Paris Express
- Gare du réseau existant

Source : Société du Grand Paris

# Le quartier

Le programme est situé à quelques pas du centre-ville, dans le quartier recherché de Richelieu-Châtaigneraie. Une localisation idéale où tout est accessible à pied, à proximité d'espaces verts et de toutes les commodités.

Les habitants profitent d'un quotidien de qualité, proche de l'avenue principale

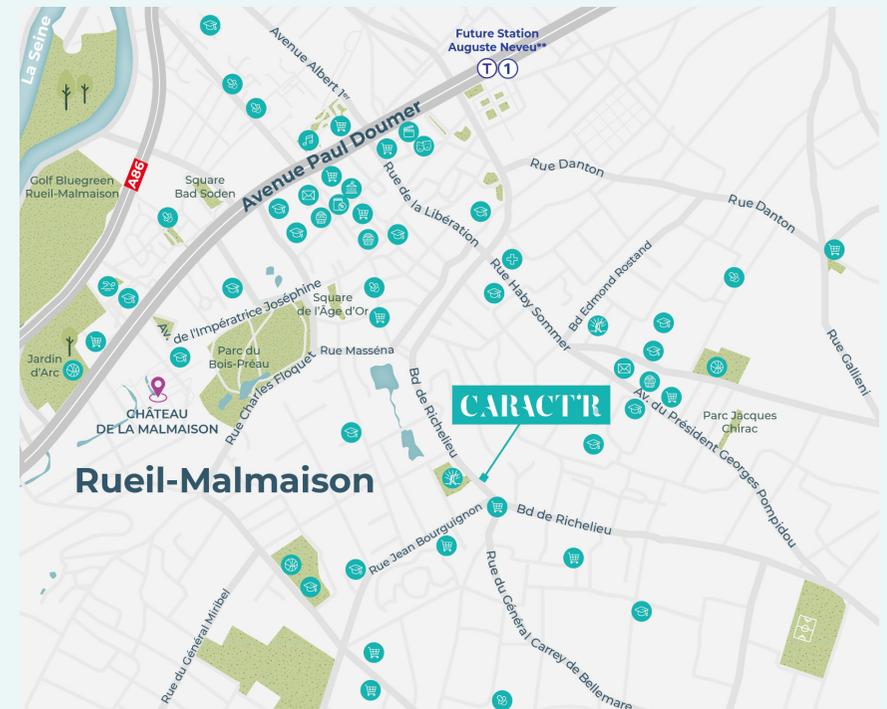
de la commune qui abrite de nombreux monuments classés, des écoles réputées, des commerces animés, un marché bio et une grande variété d'activités sportives et culturelles.

Le quartier bénéficie par ailleurs d'une excellente desserte en transports en commun.



Vue sur le Parc de l'Amitié, jardin public japonais, situé à Reuil-Malmaison

## Zoom sur les commerces et commodités du quartier



- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  Gymnase       |  Poste   |  Commerce           |  École           |
|  Conservatoire |  Piscine |  Cinéma             |  Crèche          |
|  Médiathèque   |  Mairie  |  Salle de spectacle |  Espace Culturel |
|  Marché        |   |  |   |

# Une localisation de choix



## Transports

Située à environ 8 km de Paris et 5 km de La Défense, la ville offre un accès à de nombreux moyens de transport :

- **Le RER A**  
accessible en 16 minutes en bus, permet de rejoindre ensuite La Défense en 10 minutes.
- **16 lignes de bus et navettes**  
circulant dans la ville jusqu'à Paris. La résidence se trouve à moins d'une minute de l'arrêt de bus 467.
- **Le Grand Paris Express**  
Rueil-Malmaison accueillera bientôt la ligne 15 du nouveau métro. À terme, il sera ainsi possible de rejoindre la gare Saint-Lazare en 31 min, au lieu de 52 min aujourd'hui.
- **Le Tram 1**  
sera prolongé jusqu'à Rueil-Malmaison, en passant par Nanterre et Colombes.



## Lieux d'intérêt

- **Parc Père Joseph**  
à 1 minute à pied
- **Fôret et berges**  
à 8 minutes en voiture

## Zoom sur le réseau de transport de Rueil-Malmaison



- Ⓜ Métro 15 : future gare Rueil-Suresnes « Mont-Valérien »
- ⓇⓇⓇ RER A : gare de « Rueil-Malmaison »
- Ⓟ Lignes 144, 467, 565 et N53 : arrêt « Place Besche »
- Ⓣ Tramway T1 : future station « Auguste Neveu »
- Ⓜ Autoroute A86



# Un havre de paix à proximité de la capitale

# Le programme

Imaginé dans un écrin de verdure, Caract'R instaure un dialogue harmonieux entre le végétal et le minéral.

Situé au sein d'un quartier résidentiel à deux pas du centre-ville de Rueil-Malmaison, ce programme est une adresse rare et privilégiée où la nature s'y épanouit. Des arbres, plantes et des pelouses fleuries ont été sélectionnés pour offrir tout au long

de l'année un tableau bucolique apaisant ainsi que des lieux de rencontres conviviaux.

Caract'R est composé d'un bâtiment de 5 étages qui héberge 35 appartements dont uniquement 4 sont dédiés à des investisseurs en nue-propriété. Par ailleurs, la résidence dispose de 48 places de stationnement en sous-sol, ainsi qu'un local vélo.



[Voir la vidéo du programme](#)

## Les prestations du programme

### Sols

- Parquet chêne dans les pièces sèches
- Carrelage 43 x 43 cm ou 45 x 45 cm dans les pièces humides

### Murs et Plafonds

- Faïence toute hauteur au droit des baignoires et douches dans les salles de bain

### Sécurité

- Résidence entièrement close et sécurisée
- Porte d'entrée équipée d'une serrure 3 points

**Les + :** placards aménagés, volets roulants électriques, meubles vasques, WC suspendus, chauffage collectif

## Informations complémentaires

Nombre d'appartements **4**

Typologie d'appartements **T3**

Prix nue-propriété **à partir de 244 850 €**

Livraison prévisionnelle **T1 2025**

Permis de construire **Obtenu**  
(purgé en juin 2021)

Actabilité **septembre 2022**

## Exemple d'investissement

**T3 de 63,49 m<sup>2</sup>**  
(avec 4,71 m<sup>2</sup> de surfaces ext.)

Prix pleine propriété **488 000 €**

Décote (41%) **200 080 €**

Prix nue-propriété **287 920 €**

Appartements T3  
à partir de 244 850 €

Durée du  
démembrement  
**17 ans**

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
pleine propriété\*  
**7 296 €**

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
nue-propriété\*  
**4 305 €**

Rentabilité liée  
à la décote\*\*

**3,2 %**

Décote

**41 %**

\* Hors parking

\*\* À immobilier constant

# RSE

## **Acheter en nue-propriété : un investissement qui a du sens**



Un investissement qui répond aux normes environnementales en matière de construction.

Sur un plan sociétal, cette solution permet aux collectivités locales d'accroître la diversité sociale dans les territoires et aux bailleurs institutionnels d'augmenter leur offre de logement à loyer abordable sans avoir à mobiliser de fonds propres.

# Les intervenants



## Le promoteur

Le groupe Spirit, fondé en 1988, est un acteur majeur et indépendant présent sur l'ensemble du territoire français et rassemblant près de 250 collaborateurs.



## Le bailleur

Le bailleur Groupe Action Logement est un acteur de référence du logement social en France depuis plus de 60 ans. Le groupe a pour vocation de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et dispose aujourd'hui d'un patrimoine de plus de 1 000 000 de logements.

Erigère, est le 3<sup>ème</sup> bailleur social du groupe Action Logement en Ile-de-France. L'entité gère un parc de 15 700 logements sur 121 communes de la région.

# Les points clés



Un programme à moins de 30 minutes du quartier de la Défense



Une résidence idéalement desservie par les transports en commun



Un investissement sans contrainte durant la période d'usufruit : aucune charge locative ni charge financière



Un bâtiment à l'architecture contemporaine qui offre à ses résidents de nombreux espaces partagés



Des appartements accessibles à partir de 244 850 €



Une fiscalité optimisée



# Rueil- Malmaison, une ville de caractère en plein essor

# Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

## Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

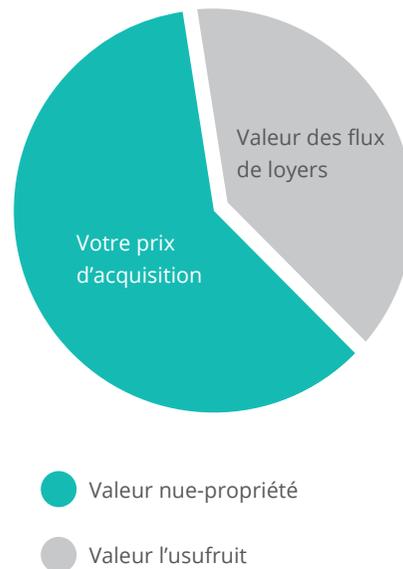
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

### L'usufruit

Il se rapporte au droit d'utiliser le bien immobilier et d'en percevoir les revenus. Ce droit est vendu à un bailleur institutionnel qui va exploiter le logement pendant une période de 15 à 20 ans.

### La nue-propriété

Elle correspond au droit de disposer du bien immobilier à la fin de la période d'exploitation du bailleur institutionnel après que ce dernier ait rénové le logement. Elle est acquise par un investisseur privé soit en direct soit par l'intermédiaire d'une société.



Vue sur la mairie de Rueil-Malmaison



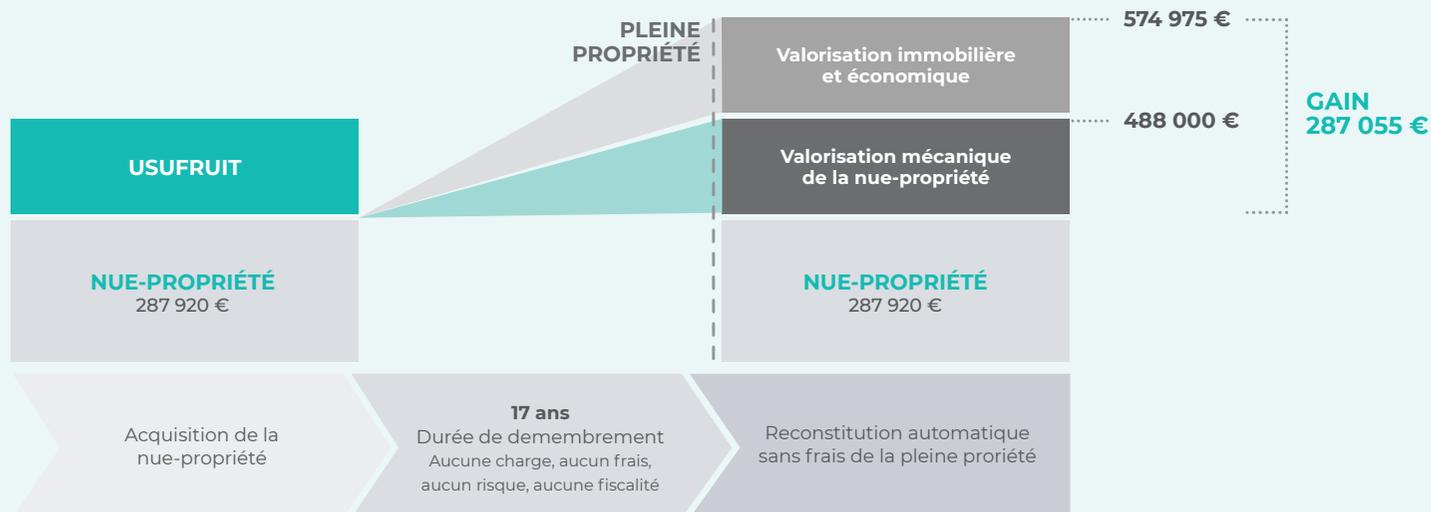
Vue sur le jardin du château de Malmaison

# Une décote importante

L'investisseur en nue-propiété bénéficie d'une décote immédiate de 41% sur le prix d'achat du bien. Cette décote correspond à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait pu percevoir pendant la période d'usufruit. Le nue-propiétaire bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au titre du prix d'acquisition.

**Exemple d'investissement pour un T3 de 63,49 m<sup>2</sup> (avec 4,71 m<sup>2</sup> de surfaces ext. et un parking boxé)**

**Décote immédiate sur le prix d'achat de 41% soit 200 080€**



Dans le cas d'un démembrement de propriété sur 17 ans avec 41% de décote initiale (valeur de l'Usufruit) et en prenant les hypothèses suivantes :

- Prix de l'immobilier équivalent à celui d'aujourd'hui
- Inflation à 1% / an

**Rendement de l'opération = 4,2% / an**

(rendement mécanique de la décote de 3,2% + rendement économique de l'inflation de 1%).

## Un investissement sans contrainte

Le démembrement de propriété est le seul investissement immobilier qui vous permet d'éviter toutes les contraintes immobilières traditionnelles pendant la période d'usufruit.

### Aucune gestion locative

Suppression du risque d'impayés, directement supporté par le bailleur institutionnel qui achète l'usufruit. Celui-ci gère et perçoit les loyers des locataires éligibles au dispositif. C'est également l'usufruitier qui sera chargé de remettre votre bien en bon état d'habitabilité en fin de période de démembrement.

### Aucune charge financière

L'ensemble des charges locatives et des travaux concernant le bien immobilier est supporté par l'usufruitier qui règle également les charges financières, notamment la taxe foncière. Les réparations courantes sont aussi à la charge de l'usufruitier pendant la période de démembrement.

### Une fiscalité optimisée

A l'inverse des investissements immobiliers traditionnels fortement fiscalisés, l'investissement en démembrement vous permet de bénéficier d'une fiscalité optimisée, notamment par l'absence d'IR et d'IFI et une imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement. L'investisseur en nue-propriété bénéficie également d'une fiscalité allégée en cas de transmission.

### Un modèle souple

L'investisseur est libre de revendre à tout moment pendant la durée de l'usufruit (sans durée minimale de détention). Au débouclage de l'opération, lors de la reconstitution automatique de la pleine propriété, il peut choisir de vendre, d'habiter ou de louer son bien.

## La possibilité d'intégrer un crédit immobilier

L'investisseur qui choisit d'investir en démembrement via un crédit immobilier peut profiter de l'effet de levier du crédit en remboursant la valeur de la nue-propriété alors que le bien se valorise au cours du temps sur sa valeur en pleine propriété. Cet investissement possède également l'avantage de n'être soumis à aucun aléa dans le plan de financement lié au défaut de paiement des loyers.

## Une fiscalité avantageuse

Un investissement immobilier en démembrement de propriété peut procurer de nombreux avantages fiscaux. Placement patrimonial, il se valorise naturellement dans le temps sans alourdir votre fiscalité, que ce soit pendant la durée du placement ou au terme du démembrement :

### **Absence de taxe foncière**

celle-ci est payée par l'usufruitier.

### **Déductibilité des intérêts d'emprunt de l'impôt sur le revenu**

dans le cadre d'un investissement réalisé à crédit, le nu-propiétaire peut déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers compte tenu de la qualité de bailleur social de l'Usufruitier.

### **Absence d'impôt sur la fortune immobilière**

non assujetti à l'IFI, l'investissement en nue-propiété vous permet de diminuer votre base taxable.

### **Imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement**

calculée sur la valeur vénale du bien lors de son acquisition. La durée de la période de démembrement est également prise en considération pour le calcul des abattements liés à la durée de conservation.

### **Optimisation de la transmission de votre patrimoine**

en cas de transmission de la nue-propiété, vous ne supportez les droits de donation ou de succession que sur la valeur de la nue-propiété.



*Vue sur l'église Saint-Pierre-Saint-Paul à Rueil-Malmaison*

# Rappel des risques

## **Restriction temporaire au droit de propriété**

L'investisseur pourra occuper les lieux, les utiliser ou les louer uniquement à l'issue de la période de démembrement.

## **Valorisation du bien et rentabilité**

La rentabilité mentionnée précédemment est théorique. Elle est déterminée par référence à la valeur estimée du bien à la date de l'investissement (et en fonction de la décote et de la durée du démembrement). La situation et la qualité de l'immeuble peuvent générer une surperformance ou une sous-performance par rapport au marché de l'immobilier dans son ensemble.

## **Risque lié à la mise aux normes des locaux**

L'évolution des normes réglementaires peut obliger le propriétaire à engager des dépenses d'entretien et de mise aux normes non prévues à l'origine. Ce risque est néanmoins atténué avec les constructions neuves qui respectent les dernières normes applicables.

## **Absence de revenus pour le nu-propiétaire durant la période de démembrement**

Lors d'un achat en nue-propiété, l'investisseur bénéficie d'une importante décote sur le prix de son bien. Cette décote est équivalente à la somme des loyers qu'il aurait pu encaisser durant la période de démembrement.

Ainsi, en cas d'acquisition à crédit, il doit s'assurer qu'il a la capacité de rembourser l'emprunt contracté, sans compter sur les revenus locatifs de son investissement acquis en nue-propiété.

## Des services 100% digitalisés

Pour simplifier au maximum les démarches de ses partenaires et investisseurs, Inter Invest met à disposition, au sein d'un espace dédié et personnalisé, des services totalement digitalisés et sécurisés.

- Souscriptions en ligne
- Suivi en temps réel des investissements



# Le groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 10 implantations dans le monde
- Plus de 150 collaborateurs
- Confiance de 35 000 investisseurs
- Plus de 850 distributeurs partenaires



## Investir aux côtés d'Inter Invest Immobilier

Acteur spécialisé sur le marché patrimonial, Inter Invest Immobilier apporte le plus grand soin au choix des emplacements immobiliers. Les experts d'Inter Invest Immobilier ont à cœur de sélectionner une gamme de programmes adaptés aux différents besoins des investisseurs. Que ce soit pour un placement ou une future résidence principale, nous vous proposons des biens de grande qualité dans des zones à forte demande locative.

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979



Distribution de solutions d'investissements structurées par les sociétés du groupe auprès d'un réseau de partenaires Conseillers en Investissement Financier.

Agrément ACPR : CIB16758

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 334



Structuration et gestion de solutions d'investissement en loi Girardin. Acteur de référence en Girardin industriel et logement social, avec 3,5 milliards € d'actifs financés, dont 2,3 milliards € sous gestion au 31/12/2021.

Agrément ACPR : CIB09861



Société de gestion de portefeuilles. Acteur spécialisé en capital-investissement.

Agrément AMF n° GP-15000006



Inter Invest Immobilier SAS  
immatriculée sous le n° RCS 824 647 556

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979  
délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France

01 56 62 00 55  
21, rue Fortuny - 75017 Paris

[www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)